



25-435 L2.2
Gegenstandslosigkeit der Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum"
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Am 10. März 2014 reichte die BDP Dübendorf beim Stadtrat eine Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum" mit 508 gültigen Unterschriften ein. Die Initiative lautete wie folgt:

"Auf dem Grundstück Kataster Nummer 16529 (Areal Bahnhofstrasse 30 /Lindenhof II) sollen in den Wohngeschossen Alterswohnungen erstellt und nach dem Prinzip der Kostenmiete angeboten werden. Für die Realisierung soll die Stadt eine Baugenossenschaft suchen, welche das Grundstück vorzugsweise im Rahmen eines Baurechtsvertrages übernimmt oder allenfalls käuflich erwirbt."

Der Stadtrat erklärte mit Beschluss vom 28. Mai 2014 die Initiative für gültig und beantragte mit der Weisung vom 28. Mai 2014 dem Gemeinderat, dass er mit der Ausarbeitung einer "ausgearbeiteten Vorlage" ohne Gegenvorschlag zu beauftragen sei und der Gemeinderat die Vorgaben und Bedingungen festzulegen habe. Diesem Antrag stimmte der Gemeinderat mit Beschluss vom 10. Juni 2015 ebenso zu wie der nachfolgenden Umsetzungsvorlage des Stadtrates, über welche der Gemeinderat unter dem Geschäft Nr. 57/2015 am 1. Februar 2016 entschied. Damit entfiel die Durchführung einer Urnenabstimmung.

Es erfolgte die Ausschreibung des Areals für ein Baurecht mit der Auflage, dort Alterswohnungen zu realisieren. Verschiedene Schwierigkeiten verzögerten die weitere Bearbeitung des Projektes wie auch die Vergabe an einen Baurechtsnehmer. Insbesondere konnte mit einem Nachbarn keine Einigung herbeigeführt werden und die Erhaltung der Parkplätze hinter dem Hecht entwickelten sich zu einem Politikum. So drohten langwierige Rechtsverfahren und die Chance für eine Realisierung waren aus Sicht des Stadtrates gering. Im Rahmen der Schulraumplanung kam dann unvermittelt ein möglicher Bedarf der Primarschule für einen temporären Schulhausbau bzw. als langfristige Reserve für eine Erweiterung an diesem Standort auf. Damit sistierte der Stadtrat das Projekt und die mögliche Vergabe wurde gestoppt.

Parallel wurden Alterswohnungen an einem anderen Standort (Tulpenstrasse) realisiert, der sich wie der Lindenhof II ebenfalls an zentraler Lage befindet. Auch die Entwicklung des Leepüntareals wurde aufgenommen, bei welchem auch die Frage von generationsübergreifendem Wohnen und ein Anteil mit Kostenmiete als Alternative angedacht ist. Zudem wurde auch die Entwicklung des Areals Gumpisbühl an die Hand genommen, welches ebenfalls ein neues Angebot schaffen soll – auch für ältere Menschen – und teilweise preisgünstiger als der Markt im Sinne der Kostenmiete.

Die Primarschule hatte auf Nachfrage keinen unmittelbaren Bedarf an zusätzlichen Schulräumen mehr angemeldet, weshalb für die Primarschule auf dem Grundstück Lindenhof II keine Landreserve eingeplant werden sollte. Die Primarschule wünschte alternativ als Landreserve das Grundstück des Parkplatzes an der Strehlgasse. Diese steht jedoch aus Sicht des Stadtrates nicht zur Verfügung, da dieses Grundstück als Parkplatz weiter genutzt wird. Im Falle einer Aufhebung ist durch ein Grenzbaurecht eine Erweiterung des bestehenden privaten Wohngebäudes angedacht. Der Stadtrat verneint so eine Umnutzung mit Umzonung dieses Grundstücks. Er sieht aber weiterhin am Lindenhof II eine langfristige Sicherung der Landreserve für öffentliche Interessen.



Aus Sicht des Stadtrates besteht aktuell das Ziel darin, das Grundstück im Hinblick auf einem zukünftigen Eigengebrauch zu sichern und somit die damalige Volksinitiative abzuschreiben.

Erwägungen

Die Parzelle Kat. Nr. 16529 ist nach wie vor verfügbar und theoretisch mit Alterswohnungen überbaubar. Der Gestaltungsplan besteht weiterhin. Insoweit ist der Gegenstand der Initiative auch verfügbar. Geändert haben sich indessen die Verhältnisse. Vor allem kann erwogen werden, dass in der Stadt Dübendorf Alterswohnungen an der Tulpenstrasse erstellt wurden und weitere altersgerechte Wohnungen (Leepünt und Gumpisbüel) in Aussicht stehen. In welchen Fällen die Gegenstandslosigkeit von Initiativen infolge geänderter Verhältnisse angenommen werden darf, hängt im Wesentlichen davon ab, ob und inwiefern der Zweck der Initiative anderweitig erfüllt werden konnte.

Für das Grundstück Kat. Nr. 16529 liegen derzeit noch keine konkreten Überlegungen bezüglich der künftigen Nutzung vor. Es zeichnet sich jedoch ab, dass der benötigte Eigenbedarf der Stadt im Laufe der Zeit stetig wächst. Um auf diese Entwicklungen wie z.B. in den Bereichen Bildung, Soziales, Wohnen oder Freizeit flexibel reagieren zu können, soll die Nutzung des Areals möglichst offen gehalten werden. Mit einer strategisch flexiblen Haltung kann sowohl den Anliegen der Volksinitiative als auch den sich wandelnden Bedürfnissen der Stadtverwaltung Rechnung getragen werden. Deshalb wird vorgeschlagen, die künftige Nutzung des Grundstücks nicht auf eine einzige Variante festzulegen, sondern die notwendigen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass unterschiedliche öffentliche Nutzungen möglich bleiben. Dabei soll die Möglichkeit einer Realisierung von Alterswohnungen ausdrücklich bestehen bleiben, um auf einen potenziellen Bedarf reagieren zu können. Eine Nutzung des Grundstücks für Alterswohnungen, wie sie in der Volksinitiative gefordert wird und bereits an der Tulpenstrasse umgesetzt wurde sowie künftig auch teilweise im Leepünt und Gumpisbüel vorgesehen ist, würde die Flexibilität der Stadt einschränken. Dadurch stünde das Areal dauerhaft nicht mehr für andere gemeinwohlorientierte Nutzungen zur Verfügung und die städtische Entwicklungsperspektive wäre langfristig verengt. Die Reserve ist daher im Interesse aller Einwohnerinnen und Einwohner und leistet einen Beitrag zu einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Stadtentwicklung.

Allein mit einem "Eigenbedarf" lässt sich die Gegenstandslosigkeit der Initiative wohl nicht hinreichend begründen, es sei denn, dieser wäre vom Zweck der Initiative gedeckt. Ein Beschluss über die Gegenstandslosigkeit, der vom Gemeinderat zu fällen wäre, erscheint deshalb mit einem grossen Risiko verbunden, dass die Initianten eine Verletzung des Stimmrechts geltend machen und einen allfälligen Beschluss des Gemeinderates über die Gegenstandslosigkeit mit Stimmrechtsrekurs anfechten könnten.

Aus einem für diesen komplexen Fall eingeholtem Rechtsgutachten geht hervor, dass die Gegenstandslosigkeit der Initiative "Alterswohnungen im Zentrum" rechtlich nicht ausreichend abgestützt werden kann. Weil die Initiative nach wie vor nicht umgesetzt ist und für den Fall, dass sie vom Gemeinderat auch nicht (mehr) unterstützt werden soll, ist sie der Volksabstimmung zu unterbreiten, um das Initiativverfahren abzuschliessen. Zu diesem Zweck muss der Stadtrat dem Gemeinderat beantragen, die beiden Beschlüsse vom 1. Februar 2015 und vom 2. Februar 2016 aufgrund der geänderten Verhältnisse und der verschiedenen sehr grossen Unsicherheiten infolge drohender Rechtsmittel durch den Nachbarn in Wiedererwägung zu ziehen. Weiter ist dem Gemeinderat zu beantragen, die Initiative der Urnenabstimmung zu unterbreiten.



Beschluss

1. Der Stadtrat stimmt zu, die Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum" ohne Gegenvorschlag abzuschreiben.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - 2.1. Die Beschlüsse vom 1. Februar 2015 (GR Geschäft Nr. 4/2014) und 2. Februar 2016 (GR Geschäft Nr. 57/2015) werden wiedererwägt.
 - 2.2. Die Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum" wird ohne Gegenvorschlag abgelehnt.
 - 2.3. Die Initiative wird der Urnenabstimmung unterbreitet.
 - 2.4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
3. Der Stadtrat beschliesst, vorbehältlich der Ablehnung der Volksinitiative durch den Gemeinderat und die Stimmbevölkerung, das Grundstück Kat. Nr. 16529 als städtische Reserve für Eigenbedarf zur langfristigen Sicherung anzumelden.
4. Der Antrag und die Weisung Nr. 41 / 2025 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Am 10. März 2014 wurde die Volksinitiative "Alterswohnungen im Zentrum" mit 508 gültigen Unterschriften eingereicht. Auf dem Grundstück mit der Kat. Nr. 16529 (Areal Bahnhofstrasse 30 / Lindenhof II) war vorgesehen, Alterswohnungen zu errichten und diese nach dem Prinzip der Kostenmiete anzubieten. Das Areal wurde daraufhin für ein Baurecht mit der Auflage ausgeschrieben, dort Alterswohnungen zu realisieren. Verschiedene Schwierigkeiten verzögerten die weitere Bearbeitung des Projekts und vor allem auch die Vergabe an einen Baurechtsnehmer. Insbesondere konnte mit einem Nachbarn keine Einigung herbeigeführt werden und die Erhaltung der Parkplätze hinter dem Hecht entwickelten sich zu einem Politikum. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die Initiative ohne Gegenvorschlag abzulehnen und der Stimmbevölkerung zur Abstimmung vorzulegen. Zum einen, weil an der Tulpenstrasse bereits Alterswohnungen realisiert wurden und die Arealentwicklungen Leepünt sowie Gumpisbühl weitere Alterswohnungen einschliessen. Zum anderen sieht der Stadtrat am Lindenhof II eine langfristige Sicherung der Landreserve für öffentliche Interessen. Das Grundstück soll somit als städtische Reserve für den Eigenbedarf zur langfristigen Sicherung angemeldet werden.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Martin Bäumle, Finanzvorstand.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Bruno Fenner, Untere Geerenstrasse 5, 8600 Dübendorf (Erstunterzeichner)
- Theo M. Johner, Sunnhaldenstrasse 22a, 8600 Dübendorf (Zweitunterzeichner)
- Gemeinderatssekretariat – z. H. GRPK und Gemeinderat
- Leitung Finanzen & Liegenschaften
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber